

• شماره: ۶۸۸ / ۱۴۰۲  
• تاریخ: ۱۴۰۲ / ۰۳ / ۱۶  
• پیوست:



به نام خدا

جناب آقای رحیم شوقی  
شهردار محترم شهر رشت

با سلام و احترام؛

بازگشت به لایحه شماره شرف - ۷۵۶۹ - ۱۴۰۱ مورخ ۱۴۰۱/۱۰/۱۱ به پیوست دستورالعمل نحوه اجاره املاک مسکونی شهرداری به کارکنان جهت بررسی و تصویب که در هشتادهمین جلسه شورای اسلامی شهر رشت مورخ ۱۴۰۲/۰۱/۲۶ مورد تصویب قرار گرفت، "به اطلاع می‌رساند؛ با توجه به اعتراضیه شماره ۱۶۵۷/۸۰۲۹/۱۴۰۲ مورخ ۱۴۰۲/۰۲/۱۲ فرمانداری محترم شهرستان رشت (پیوستی)، مجدداً موضوع در هشتاد و سومین جلسه (دوره ششم) مورخ ۱۴۰۲/۰۲/۲۳ شورای اسلامی شهر رشت مطرح و پس از بحث و تبادل نظر و اخذ رأی، ضمن پذیرش ایراد فرمانداری "دستورالعمل نحوه اجاره املاک مسکونی شهرداری به کارکنان" با اصلاحاتی به شرح ذیل مورد موافقت قرار گرفت؛

• بند ۳-۳ - تغییر و به روزآوری دستورالعمل، با پیشنهاد مدیریت املاک و مستغلات شهرداری یا مدیریت نوسازی و تحول اداری و تأیید معاون مالی - اقتصادی و معاون برنامه ریزی و توسعه سرمایه انسانی و تصویب در شورای راهبردی نظام ارزیابی عملکرد به ریاست شهردار، پس از تصویب شورای اسلامی شهر، قابل اجرا می باشد.

• تبصره ۱ ماده ۵ دستورالعمل؛

"تبصره ۱: هر یک از کارکنان در طول سنوات خدمتی یک بار مجاز به اجاره با شرایط این دستورالعمل بوده و مدت اجاره یک ساله می باشد."

• همچنین مقرر شد لیست کلیه املاک شهرداری رشت قبل از واگذاری جهت تعیین تکلیف به شورا ارائه شود!"

محمد حسین واثق کارگرنیا  
رئیس شورای اسلامی شهر رشت





شهردار شیراز

# دستور العمل نحوه اجاره املاک شهرداری رشت به کارکنان

صفحه: ۱ از ۴

کد مدرک: W-23-IMS-04-۰۰۰

"این دستور العمل پس از تصویب در شهرداری رشت جهت تصویب نهایی به شورای اسلامی شهر ارسال و پس از اخذ مصوبه اجرایی می گردد."

شورای راهبری برنامه ریزی و تحول اداری				تهیه کنندگان	
تصویب کننده: (شهردار)	تأیید کننده: (معاون برنامه ریزی و توسعه سرمایه انسانی)	دبیرخانه شورای راهبری برنامه ریزی و تحول اداری (مدیرنوسازی و تحول اداری)	تأیید کننده و معاون مربوطه: (معاون مالی اقتصادی)	مدیر مربوطه: (مدیر املاک و مستغلات)	(کارشناس اسناد و امور ثبتی) (مسئول امور ملک و حفاظت از اراضی) (مسئول دفتر معاونت مالی اقتصادی)
نام و نام خانوادگی: تاریخ و امضاء	نام و نام خانوادگی: تاریخ و امضاء	نام و نام خانوادگی: تاریخ و امضاء	نام و نام خانوادگی: تاریخ و امضاء	نام و نام خانوادگی: تاریخ و امضاء	نام و نام خانوادگی: تاریخ و امضاء

فهرست اصلاحیه های صادره

شماره اصلاحیه	تاریخ صدور	شماره صفحه اصلاح شده	شرح اصلاحیه	امضاء تحویل گیرنده اصلاحیه

## وضعیت کنترل

بازنگری سالانه	منسوخ	معتبر	رئیس اداره تشکیلات، بهبود روش ها و ارزیابی عملکرد
			نام و نام خانوادگی: تاریخ و امضاء



شهررداری رشت  
معاونت برنامه ریزی  
مدیریت نوسازی و تحول اداری

شورای راهبردی تحول اداری

«بند کنترل شد»

تاریخ: ۱۴۰۱/۹/۲۱



# دستورالعمل نحوه اجاره املاک شهرداری رشت به کارکنان

صفحه: ۲ از ۴

کد مدرک: ۰۰-۰۴-IMS-23-W

## "این دستورالعمل پس از تصویب در شهرداری رشت جهت تصویب نهایی به شورای اسلامی شهر ارسال و پس از اخذ مصوبه اجرایی می گردد."

### (۱) هدف:

با توجه به ضرورت تعیین وضعیت املاک مسکونی که در راستای اجرای طرح‌های عمومی توسط شهرداری رشت خریداری گردیده و این شهرداری از مالکیت عین و منافع آن‌ها برخوردار می‌باشد لیکن طرح‌های موصوف به محل اجرا نرسیده و همچنین املاکی که به صورت اختصاصی در مالکیت شهرداری قرار دارد، با درخواست مدیریت املاک و مستغلات و با هدف رفع مشکل مسکن کارکنان شهرداری رشت و همچنین صرفه و صلاح شهرداری رشت مبنی بر حفاظت از املاک موصوف، دستورالعمل نحوه اجاره املاک شهرداری رشت به کارکنان در قالب قرارداد اجاره‌ی مدت دار به کارکنان این مجموعه به شرح زیر تدوین گردیده است.

### (۲) دامنه کاربرد:

این دستورالعمل در کلیه حوزه‌ها شامل معاونت‌ها، مدیریت‌های پایه، مناطق و سازمان‌ها، شرکت‌ها و موسسات وابسته به شهرداری رشت کاربرد دارد.

### (۳) مسئولیت‌ها:

- ۱-۳- مسئولیت اجرا: مسئولیت اصلی اجرای این دستورالعمل بر عهده مدیریت املاک و مستغلات شهرداری رشت می‌باشد.
- ۲-۳- مسئولیت نظارت بر حسن اجرا: مسئولیت نظارت بر حسن اجرای این دستورالعمل بر عهده معاونت مالی و اقتصادی می‌باشد.
- ۳-۳- مسئولیت تغییر و به روز آوری: با پیشنهاد مدیریت املاک و مستغلات یا مدیریت نوسازی و تحول اداری و تأیید معاونان مالی اقتصادی و برنامه ریزی و توسعه سرمایه انسانی و تصویب شورای راهبری نظام ارزیابی عملکرد به ریاست شهردار می‌باشد.

### (۴) تعاریف و اصطلاحات:

۲-۴- کارکنان شهرداری: شامل کارمندان و کارگران:

الف: کارمند: پرسنل دارای احکام رسمی، پیمانی و قرارداد کارمعی (مشخص) که مشمول بخشنامه شماره ۲۶۰۸ مورخ ۱۴۰۰/۰۱/۲۳ سازمان اداری و استخدامی موضوع "دستورالعمل همسان سازی حقوق و مزایای کارمندان قرارداد کارمعی (مشخص) با کارمندان پیمانی" می‌باشند، خواهد بود.  
ب: کارگر: پرسنل کارگری اعم از کارگر رسمی، قرارداد کارگری دائم، قرارداد مشاغل کارگری و کارمعی. (تمامی کارگرانی که مبنای حقوق و مزایای آنها طبق قانون کار محاسبه و پرداخت می‌شود).

۳-۴- املاک شهرداری رشت: منظور از املاک در این دستورالعمل املاکی است که وفق "لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک" توسط شهرداری رشت خریداری شده و بنابر ضرورت‌ها و اولویت‌های عمرانی حداقل به مدت یک‌سال تخریب نگردیده و شهرداری رشت از مالکیت عین و منافع آن‌ها برخوردار می‌باشد. همچنین املاکی که در مالکیت اختصاصی شهرداری رشت قرار داشته و یا از طرح‌های اجرایی خارج گردیده است.

شورای راهبری برنامه ریزی و تحول اداری			تهیه کنندگان:		
تصویب کننده: (شهردار)	تأیید کننده: (معاون برنامه ریزی و توسعه سرمایه انسانی)	دبیرخانه شورای راهبری برنامه ریزی و تحول اداری: (مدیر نوسازی و تحول اداری)	تأیید کننده و معاون مربوطه: (معاون مالی اقتصادی)	مدیر مربوطه: (مدیر املاک و مستغلات)	(کارشناس اسناد و امور ثبتی) (مسئول امور تملک و حفاظت از اراضی) (مسئول دفتر معاونت مالی اقتصادی)
نام و نام خانوادگی: تاریخ و امضاء	نام و نام خانوادگی: تاریخ و امضاء	نام و نام خانوادگی: تاریخ و امضاء	نام و نام خانوادگی: تاریخ و امضاء	نام و نام خانوادگی: تاریخ و امضاء	نام و نام خانوادگی: تاریخ و امضاء

تاریخ: ۱۴۰۱/۰۹/۲۱



# دستور العمل نحوه اجاره املاک شهرداری رشت به کارکنان

صفحه: ۳ از ۴

کد مدرک: ۰۰-۰۴-IMS-23-W

## "این دستور العمل پس از تصویب در شهرداری رشت جهت تصویب نهایی به شورای اسلامی شهر ارسال و پس

## از اخذ مصوبه اجرایی می گردد."

۴-۴- قرارداد اجاره: مستند به ماده ۴۶۶ قانون مدنی اجاره عقدی است که به موجب آن مستاجر مالک عین مستاجر در مدت معلوم می شود.

### (۵) شرح فعالیت:

- ۱-۵- درخواست متقاضی: متقاضیان بهره برداری از مزایای این دستور العمل، ضمن تکمیل "فرم درخواست اجاره املاک شهرداری رشت F-23-IMS-01" درخواست کتبی خود را به شهردار، از طریق دبیرخانه ثبت می نمایند.
- ۲-۵- دستور شهردار: دستور بررسی از جانب شهردار به مدیریت بازرسی ارجاع صادر می گردد.
- ۳-۵- بررسی در مدیریت بازرسی: مدیریت بازرسی صحت اطلاعات ذکر شده در درخواست متقاضی را بر اساس دستور شهردار بر عهده دارد. در صورت تأیید مستندات مراتب به مدیریت املاک و مستغلات ارسال می گردد.
- ۴-۵- بررسی در مدیریت املاک و مستغلات: کارکنان دارای شرایط خاص که فاقد واحد مسکونی به نام خود و یا یکی از افراد تحت تکفل خود باشند، پس از احراز این دو شرط، بر اساس جدول زیر ارزیابی و در صورت کسب حداقل ۱۵ امتیاز اولویت بندی می گردند.

ردیف	عنوان	امتیاز
۱	به ازای هر سال سابقه خدمت	۱
۲	تاهل	۳
۳	به ازای هر فرزند	۳
۴	همکاران خانم شاغل سرپرست خانوار	۵
۵	به ازای تکفل هر یک از والدین خود (یا همسر)	۲
۶	شرایط خاص: الف: کارکنانی که خود یا یکی از اعضای خانواده آنان ( همسر، فرزند یا والدین در صورت تکفل) دارای معلولیت های جسمی و یا روانی باشند یا ارائه گواهی از مراجع قانونی. ب: همکاران متاهلی که با دلایل قانونی از جمله بدهکاری، آرای محاکم قضایی، و ... خانه مسکونی خود را از دست داده و در حال حاضر فاقد سرپناه می باشند.	۵

۵-۵- اخذ تأیید از مقام های مرتبط: پس از بررسی و امتیاز دهی بر اساس معیارهای جدول بند ۴-۵، سیر مراحل امضا از مدیریت املاک و مستغلات - مديرس حراست - معاون برنامه ریزی و توسعه سرمایه انسانی - مدیر حقوقی و مدیر مالی انجام می گردد.

۵-۶- ارسال به کمیسیون ارزیابی: تعیین مبلغ اجاره بر اساس قیمت پایه ملک ارزیابی شده توسط کمیسیون ارزیابی شهرداری رشت صورت می گیرد.  
۵-۷- تنظیم اجاره نامه و تعهدنامه در مدیریت حقوقی: مستاجر مکلف است پیش از انعقاد قرارداد مراتب را طی تعهد رسمی در یکی از دفاتر اسناد رسمی مطابق فرم تعهد نامه اجاره املاک شهرداری رشت F-23-IMS-02 از حوزه مدیریت حقوقی اخذ و به شهرداری رشت تحویل نماید. فرم اجاره نامه املاک شهرداری رشت F-23-IMS-03 از جانب مدیریت حقوقی به متقاضی ارائه و پس از امضا آنها توسط شهردار رشت به متقاضی ابلاغ می گردد.

تهیه کنندگان:			شورای راهبردی برنامه ریزی و تحول اداری		
مدیر مربوطه:	تأیید کننده و معاون	دبیرخانه شورای راهبردی برنامه ریزی و تحول اداری:	تأیید کننده:	معاون برنامه ریزی و توسعه سرمایه انسانی:	تصویب کننده:
(مدیر املاک و مستغلات)	(معاون مالی اقتصادی)	(مدیر نوسازی و تحول اداری)	(شهردار)	(شهردار)	(شهردار)
نام و نام خانوادگی:	نام و نام خانوادگی:	نام و نام خانوادگی:	نام و نام خانوادگی:	نام و نام خانوادگی:	نام و نام خانوادگی:
تاریخ و امضاء:	تاریخ و امضاء:	تاریخ و امضاء:	تاریخ و امضاء:	تاریخ و امضاء:	تاریخ و امضاء:

تاریخ: ۱۳۹۱/۰۹/۲۱



# دستورالعمل نحوه اجاره املاک شهرداری رشت به کارکنان

صفحه: ۴ از ۴

کد مدرک: W-23-IMS-۰۴-۰۰-۰۰

## "این دستورالعمل پس از تصویب در شهرداری رشت جهت تصویب نهایی به شورای اسلامی شهر ارسال و پس از اخذ مصوبه اجرایی می گردد."

تبصره یک: هر یک از کارکنان در طول سنوات خدمتی یک بار مجاز به اجاره با شرایط این دستورالعمل بوده و مدت اجاره با توجه به اولویتها و بودجه عمرانی سال جاری و به تشخیص مدیریت املاک و مستغلات اعلام می گردد.

تبصره دو: واگذاری واحد مسکونی در قالب قرارداد اجاره بر اساس اجارهنامه فی مابین شهرداری رشت به عنوان مالک و افراد واجد شرایط به عنوان مستاجر انجام می گیرد. تبصره سه: مدیریت سرمایه انسانی شهرداری رشت با دستور معاون برنامه ریزی و توسعه سرمایه انسانی موظف است در صورت استعفا، تغییر محل خدمت، بازنشستگی، بازرسی و هرگونه قطع رابطه‌ی استخدامی افراد موضوعه این دستورالعمل، مراتب را به طور کتبی به مدیریت املاک شهرداری رشت و مدیریت بازرسی جهت انجام اقدامات قانونی لازم نظیر تخلیه و تحویل واحد مسکونی و ... اطلاع دهد. بدیهی است پیش از تخلیه ملک شهرداری رشت امکان تسویه و یا موافقت با تغییرات یاد شده را نخواهد داشت.

تبصره چهار: شهرداری رشت به عنوان مالک عین و منافع املاک موضوع این دستورالعمل صرفاً متعهد به واگذاری املاک به واجدین شرایط بوده و نسبت به تجهیز و یا تامین لوازم مورد نیاز واحدهای مسکونی هیچگونه تعهدی ندارد.

تبصره پنج: شهرداری رشت موظف است در صورت ایراد هرگونه صدمه و خسارت به املاک مورد اجاره از سوی مستاجر هزینه وارده به واحدهای مسکونی واگذار شده به افراد موضوعه این دستورالعمل را به قیمت روز کارشناسی و محاسبه نموده و از آنان دریافت و به حساب خزانه واریز نماید.

۵-۸- نحوه پرداخت اجاره بها و ضمانت اجرا: اجاره بهای ملک ماهانه از حقوق مستخدمینی که املاک به آنان واگذار گردیده است کسر و در حساب درآمدی مخصوص این موضوع منظور می گردد. (کد درآمدی مربوطه در بودجه سال آتی معین می گردد)

۵-۹- جرائم تصرف: در صورتیکه مستاجر در مدت تعیین شده نسبت به تخلیه ملک اقدام ننماید شهرداری رشت می تواند نسبت به ضبط کلیه حقوق و مزایای وی تا زمان ایفاد تعهد مبنی بر تخلیه ملک از سوی ایشان، اقدام نماید. بدیهی در این صورت حق هرگونه اعتراض نسبت به مفاد این ماده به موجب تعهد کتبی مستاجر از وی سلب می گردد.

### ۶) مستندات مربوطه:

ردیف	عنوان سابقه	کد سابقه	رسانه نگهداری	مسئول نگهداری	سطح دسترسی	مدت نگهداری
۱	فرم درخواست اجاره املاک شهرداری رشت	F-23-IMS-0۱	کاغذی / الکترونیکی	مدیریت املاک و مستغلات	مطابق فرم توزیع مستندات	۱۰ سال
۲	فرم تعهد نامه	F-23-IMS-0۲				
۳	فرم اجاره نامه املاک شهرداری رشت	F-23-IMS-0۳				
۴	لایحه‌ی قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک	ندارد				
۵	ماده ۴۶۶ قانون مدنی	ندارد				

تهیه کنندگان:			شورای راهبری برنامه ریزی و تحول اداری		
نام و نام خانوادگی:	مدیر مربوطه:	تائید کننده و معاون:	دبیر خانه شورای راهبری برنامه ریزی و تحول اداری:	تائید کننده:	تصویب کننده:
(کارشناس اسناد و امور ثبتی) (مسئول امور تملک و حفاظت از اراضی) (مسئول دفتر معاونت مالی اقتصادی)	(مدیر املاک و مستغلات)	(معاون مالی اقتصادی)	(مدیر نوسازی و تحول اداری)	(معاون برنامه ریزی و توسعه سرمایه انسانی)	(شهردار)
نام و نام خانوادگی:	نام و نام خانوادگی:	نام و نام خانوادگی:	نام و نام خانوادگی:	نام و نام خانوادگی:	نام و نام خانوادگی:
تاریخ و امضاء:	تاریخ و امضاء:	تاریخ و امضاء:	تاریخ و امضاء:	تاریخ و امضاء:	تاریخ و امضاء:

تاریخ: ۱۴۰۱/۰۹/۲۱



# فرم درخواست اجاره املاک شهرداری رشت

کد فرم: F-23-IMS-01.00

شماره:

تاریخ:

پیوست:

شهردار محترم رشت

با سلام و احترام

اینجانب ..... از کارکنان ..... (نوع خدمت) به شماره پرسنلی ..... شاغل در ..... با عنایت به تصویب دستورالعمل نحوه واگذاری املاک شهرداری رشت به کارکنان این مجموعه و با توجه به عدم برخورداری اینجانب از مسکن شخصیت متقاضی استفاده و عقد قرارداد اجاره املاک شهرداری به مدت معلوم می باشم. به پیوست تصویر آخرین حکم کارگزینی و فیش حقوقی جهت استعلام و صدور هرگونه دستور مقتضی به حضور تقدیم میگردد.

امضا متقاضی

## مشخصات متقاضی

نام و نام خانوادگی	شماره پرسنلی	شماره ملی	وضعیت تاهل	تعداد فرزندان	تعداد افراد تحت تکفل (والدین خود یا همسر)	سابقه کاری	رابطه استخدامی	عوامل و شرایط خاص (معلولیت‌های جسمی و یا روانی خود یا افراد تحت تکفل، بدهکاری، آرای محاکم قضایی، و ...)



شهرداری رشت  
معاونت برنامه ریزی  
مدیریت نوسازی و تحول اداری

شورای راهبردی تحول اداری

«مستند کنترل شد»

تاریخ ۱۴۰۱/۰۹/۲۱

کد فرم: F-23-IMS-02.00

شماره:

تاریخ:

پیوست:

## فرم تعهد نامه اجاره املاک شهرداری رشت



### تعهد و اقرار

بدینوسیله اینجانب آقا/ خانم ..... فرزند..... با کد ملی ..... شاغل در شهرداری رشت در حوزه..... منطقه/ سازمان .....  
با کد پرسنلی ..... در این دفتر خانه تعهد می نمایم که پس از پایان مدت اجاره نامه ملک مورد اجاره را تخلیه و تحویل  
شهرداری نمایم چنانچه اینجانب در موعد مقرر ملک مورد اجاره را تخلیه ننمایم به ازای هر روز مبلغ..... ریال بعنوان جریمه از  
حقوق اینجانب کسر و به حساب شهرداری واریز میگردد و چنانچه حداکثر ظرف سه ماه پس از اتمام اجاره نامه از تخلیه ملک  
خودداری نمایم شهرداری می تواند نصب به ضبط و توقیف کل حقوق و مزایای اینجانب تا تخلیه ملک اقدام نماید و اینجانب  
حق هرگونه اعتراضی را از خود و قائم مقام قانونی خود سلب و ساقط می نمایم.

### امضاء مدیر املاک و مستغلات



## فرم اجاره نامه املاک شهرداری رشت



## (اجاره نامه)

**موجر:** آقای ..... که به عنوان شهرداری رشت ذیلاً اجاره نامه را امضا می نماید.

**مستاجر:** آقای ..... فرزند ..... با کد ملی ..... همکار شاغل در ..... به شماره تماس ..... و با شماره پرسنلی ..... که ذیل اجاره نامه را امضاء می نمایند.

**مورد اجاره:** ششدانگ یک دستگاه آپارتمان / ساختمان ویلایی به مساحت ..... مترمربع به نشانی ..... ساختمان ..... طبقه ..... واحد ..... دارای به انضمام اشتراک آب و برق و گاز که شهرداری رشت بموجب ..... مالک آن می باشد. ضمناً در زمان اجاره نامه این ساختمان دارای امکانات و وسایل به این شرح ..... بوده که مستاجر متعهد میگردد در زمان تخلیه این و وسایل و امکانات را صحیح و سالم تحویل شهرداری نماید

**مدت اجاره:** از تاریخ ..... الی ..... بمدت ..... سال شمسی .

**مبلغ اجاره:** به مبلغ ..... ریال بوده که توسط کمیسیون ارزیابی شهرداری رشت برابر نامه شماره ..... مورخ .... تعیین گردیده که مقرر گردید هرماه در زمان پرداخت حقوق از حقوق نامبرده کسر و به حساب شهرداری واریز گردد

**شروط:**

۱- مکان مورد نظر صرفاً جهت سکونت به مستاجر واگذار گردید و مستاجر حق فعالیت دیگری را ندارد در غیر اینصورت برای موجر حق فسخ اجاره خواهد بود.

۲- مستاجر متعهد می شود در تاریخ مقرر نسبت به تخلیه و تحویل ملک مورد اجاره به شهرداری اقدام نماید و در صورت عدم تخلیه در تاریخ مقرر شهرداری مجاز و مخیر است راساً نسبت به تخلیه ملک اقدام نماید مستاجر حق هرگونه اعتراض و ممانعت از اقدامات شهرداری را قبلاً از خود و قائم مقام قانونی خود سلب می نماید. لازم به توضیح است مدت قرارداد با توافق طرفین و اخذ مجوزات لازم قابل تمدید می باشد.

۳- مستاجر متعهد می شود در صورتیکه در تاریخ مقرر ملک مورد اجاره را تخلیه ننماید و توافقی در این زمینه صورت نگیرد در قبال هر روز تصرف مبلغ ..... ریال به شهرداری بپردازد.

۴- کلیه هزینه های مصرفی آب و برق و گاز از زمان تحویل تا هنگام تخلیه بر عهده مستاجر می باشد که زمان تخلیه ارائه مفصلاً حساب الزامی می باشد.

۵- مستاجر حق واگذاری مورد اجاره به غیر را ندارد.

۶- کلیه تعمیرات ساختمان بر عهده مستاجر بوده و شهرداری از بابت تعمیرات ساختمان وجهی پرداخت نخواهد کرد و مستاجر در هنگام تخلیه از بابت تعمیرات ساختمان حق مطالبه وجهی را ندارد.

۷- این قرارداد طبق قانون روابط موجر و مستاجر مصوب ۱۳۷۶ و آیین نامه اجرایی آن تنظیم و بر اساس قانون یاد شده نیز در همه حال اقدام خواهد شد.

**موجر:**

شهرداری رشت

امضاء

**مستاجر:**

امضاء





فسخ کند.

ماده ۴۶۲- اگر مبیع به شرط، به واسطه فوت مشتری به ورثه او منتقل شود حق فسخ بیع در مقابل ورثه به همان ترتیبی که بوده است باقی خواهد بود.

ماده ۴۶۳- اگر در بیع شرط معلوم شود که قصد بایع حقیقت بیع نبوده است احکام بیع در آن مجرا نخواهد بود.

### فصل سوم - در معاوضه

ماده ۴۶۴- معاوضه عقدی است که به موجب آن یکی از طرفین مالی می دهد به عوض مال دیگر که از طرف دیگر اخذ می کند بدون ملاحظه اینکه یکی از عوضین مبیع و دیگری ثمن باشد.

ماده ۴۶۵- در معاوضه احکام خاصه بیع جاری نیست.

### فصل چهارم - در اجاره

ماده ۴۶۶- اجاره عقدی است که به موجب آن مستأجر مالک منافع عین مستأجره می شود. اجاره دهنده را موجر و اجاره کننده را مستأجر و مورد اجاره را عین مستأجره گویند.

ماده ۴۶۷- مورد اجاره ممکن است اشیاء یا حیوان یا انسان باشد.

### مبحث اول - در اجاره اشیاء

ماده ۴۶۸- در اجاره اشیاء مدت اجاره باید معین شود و الا اجاره باطل است.

ماده ۴۶۹- مدت اجاره از روزی شروع می شود که بین طرفین مقرر شده است و اگر در عقد اجاره ابتدای مدت ذکر نشده باشد از وقت عقد محسوب است.

ماده ۴۷۰- در صحت اجاره قدرت بر تسلیم عین مستأجره شرط است.

ماده ۴۷۱- برای صحت اجاره باید انتفاع از عین مستأجره با بقای اصل آن ممکن باشد.

ماده ۴۷۲- عین مستأجره باید معین باشد و اجاره عین مجهول یا مردد باطل است.

ماده ۴۷۳- لازم نیست که موجر مالک عین مستأجره باشد ولی باید مالک منافع آن باشد.

ماده ۴۷۴- مستأجر می تواند عین مستأجره را به دیگری اجاره دهد مگر اینکه در عقد اجاره خلاف آن شرط شده باشد.

رای وحدت رویه شماره ۹ مورخ ۱۳۵۵/۳/۱۰

هیأت عمومی دیوان عالی کشور

با توجه به ماده اول قانون روابط مالک و مستأجر و تبصره آن و

صورت عدم توافق بین شهرداری و مالک، قیمت ابنیه، املاک و اراضی بایستی به قیمت روز تقویم و پرداخت شود. تبصره ۱ قیمت روز توسط هیأتی مرکب از سه نفر کارشناس رسمی دادگستری و مورد وثوق که یک نفر به انتخاب شهرداری و یک نفر به انتخاب مالک یا صاحب حق و نفر سوم به انتخاب طرفین می‌باشد تعیین خواهد شد، رأی اکثریت هیأت مزبور قطعی و لازم‌الاجراء است.

تبصره ۲ در صورت عدم توافق در انتخاب کارشناس سوم، دادگاه صالح محل وقوع ملک، اقدام به معرفی کارشناس خواهد نمود.

تبصره ۳ در صورتی که در محل، کارشناس رسمی دادگستری وجود نداشته باشد طبق ماده ۲۹ قانون کارشناسان رسمی مصوب ۱۳۱۷ عمل خواهد شد.

تبصره ۴ هرگاه مالک یا مالکین، کارشناس خود را حداکثر ظرف مدت یک ماه از تاریخ اعلام دستگاه که به یکی از صور ابلاغ کتبی، انتشار در یکی از روزنامه‌های کثیرالانتشار یا آگهی در محل به اطلاع عمومی می‌رسد، تعیین ننماید و در مواردی که به علت مجهول بودن مالک، عدم تکمیل تشریفات ثبتی، عدم صدور سند مالکیت، اختلاف در مالکیت، فوت مالک و موانعی از این قبیل، امکان انتخاب کارشناس میسر نباشد دادگاه صالحه محل وقوع ملک حداکثر ظرف ۱۵ روز از تاریخ مراجعه (شهرداری‌ها) به دادگاه نسبت به تعیین کارشناس اقدام می‌نماید.

تبصره ۵ زمین‌های تملیکی قانون زمین شهری که مورد نیاز شهرداری‌ها بوده و سهم هر مالک که دارای سند رسمی بوده و بیش از یک هزار متر مربع باشد نسبت به مازاد یک هزار متر مربع از شمول این قانون مستثنی است.

تبصره ۶ جهت تأمین معوض ابنیه، املاک، اراضی شرعی و قانونی مردم که در اختیار شهرداری‌ها قرار می‌گیرد دولت موظف است ۱۰٪ از اراضی و واحدهای مسکونی قابل واگذاری را با قیمت تمام شده به شهرداری‌ها اختصاص دهد تا پس از توافق بین مالکین و شهرداری‌ها به عنوان معوض تحویل گردد.

تبصره ۷ از تاریخ تصویب و لازم‌الاجراء شدن این قانون ماده ۴ و آن قسمت از ماده ۵ (لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت) مصوب ۱۳۵۸/۱۱/۱۷ شورای انقلاب اسلامی که مربوط به نحوه تعیین قیمت عادلانه الزامی می‌باشد در مورد شهرداری‌ها لغو می‌گردد.

قانون فوق مشتمل بر ماده واحده و هفت تبصره در جلسه علنی روز سه شنبه مورخ بیست و هشتم آبان ماه یک هزار و سیصد و هفتاد مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ ۱۳۷۰/۹/۶ به تأیید شورای نگهبان رسیده است.

#### لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت

مصوب ۱۳۵۸/۱۱/۱۷

ماده ۱۵ هرگاه برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی وزارتخانه‌ها یا مؤسسات و شرکت‌های دولتی یا وابسته به دولت، همچنین شهرداری‌ها و بانک‌ها و دانشگاه‌های دولتی و سازمان‌هایی که شمول قانون نسبت به آنها مستلزم ذکر نام باشد و از این پس «دستگاه اجرائی» نامیده می‌شوند، به اراضی، ابنیه، مستحدثات، تأسیسات و سایر حقوق مربوط به اراضی مذکور متعلق به اشخاص حقیقی یا حقوقی نیاز داشته باشند و اعتبار آن قبلاً وسیله «دستگاه اجرائی» یا از طرف سازمان برنامه و بودجه تأمین شده باشد «دستگاه اجرائی» می‌تواند مورد نیاز را مستقیماً یا به وسیله هر سازمان خاصی که مقتضی بداند بر طبق مقررات مندرج در این قانون خریداری و تملک نماید.

تبصره در مواردی که اسناد یا اقدامات دستگاه‌های اجرائی مبنی بر مالکیت قانونی (اعم از این که به اشخاص حقیقی و حقوقی واگذار شده یا نشده باشد) به موجب احکام لازم‌الاجراء قضائی ابطال گردیده یا می‌گردد، دستگاه مربوطه

موظف است املاک یاد شده را به مالک آن مسترد نماید لکن چنانچه در اثر ایجاد مستحدثات یا قرار گرفتن اراضی مذکور در طرح‌های مصوب، استرداد آن به تشخیص مرجع صادرکننده حکم متعذر باشد دستگاه اجرایی ذی‌ربط می‌تواند با تأمین اعتبار لازم نسبت به تملک این قبیل املاک مطابق مطابق این قانون اقدام نماید. در صورتی که حکم دادگاه مبنی بر خلع ید یا قلع و قمع صادر شده باشد دادگاه مزبور با درخواست دستگاه اجرایی دستور توقف اجرای حکم مزبور را صادر و دستگاه اجرایی ذی‌ربط موظف است ظرف مدت شش ماه از تاریخ صدور دستور موقت نسبت به پرداخت یا تودیع قیمت روز املاک یاد شده اقدام نماید.<sup>۱</sup>

**ماده ۲۵۶** برنامه‌های مذکور در ماده یک شامل برنامه‌هایی است که اجرای آن برای امور عمومی و امنیتی «دستگاه اجرایی» لازم و ضروری باشد. ضرورت اجرای طرح باید به تأیید و تصویب بالاترین مقام اجرایی «دستگاه اجرایی» برسد. تبصره ۱ دستگاه اجرایی موظف است برای اجرای طرح حتی‌المقدور از اراضی ملی شده یا دولتی استفاده نماید. عدم وجود این قبیل اراضی حسب مورد باید به تأیید وزارت کشاورزی و عمران روستائی یا سازمان عمران اراضی شهری در تهران و ادارات کل و شعب مربوط در استان‌ها رسیده باشد.

**تبصره ۲** اداره ثبت اسناد و املاک محل مکلف است محل وقوع و وضع ثبتی ملک را با توجه به نقشه ارائه شده حداکثر ظرف ۱۵ روز از تاریخ استعلام پاسخ دهد.

**ماده ۳۵۵** بهای عادلانه اراضی، ابنیه، مستحدثات، تأسیسات و سایر حقوق و خسارات وارده از طریق توافق بین «دستگاه اجرایی» و مالک یا مالکین و صاحبان حقوق تعیین می‌گردد.

**تبصره ۱** در صورت توافق در مورد بهای عادلانه هرگاه مبلغ مورد معامله یا خسارت هر یک از مالکین بیش از یک میلیون ریال نباشد «دستگاه اجرایی» می‌تواند رأساً نسبت به خرید ملک و پرداخت خسارت اقدام نماید و هرگاه مبلغ مورد معامله یا خسارت هر یک از مالکین بیش از یک میلیون ریال باشد بهای خرید ملک یا میزان خسارت و انجام معامله باید به تصویب هیأت مقرر در ماده ۷۱ قانون محاسبات عمومی و در مورد شهرداری‌ها به تصویب انجمن شهر برسد.

**تبصره ۲** در صورت حصول توافق «دستگاه اجرایی» موظف است حداکثر ظرف سه ماه نسبت به خرید ملک و پرداخت حقوق یا خسارات اقدام و یا آنکه انصراف خود را از خرید و تملک کتباً به مالک یا مالکین اعلام نماید. به هر حال عدم اقدام به خرید یا اعلام انصراف در مدت مذکور به منزله انصراف است.

**ماده ۴** هرگاه نسبت به تعیین بهای عادلانه اراضی و ابنیه و تأسیسات و حقوق و خسارات وارده بین «دستگاه اجرایی» و مالک توافق حاصل نشود، بهای عادلانه توسط هیأتی مرکب از سه نفر کارشناس رسمی دادگستری تعیین می‌گردد. کارشناسان یک نفر از طرف «دستگاه اجرایی» یک نفر از طرف مالک یا صاحب حق و نفر سوم به انتخاب طرفین و در صورت عدم توافق یا استنکاف به معرفی دادگاه صالحه محل وقوع ملک انتخاب می‌شوند. رأی اکثریت هیأت مزبور قطعی و لازم‌الاجراست.

**تبصره ۱** در صورتی که در محل کارشناس رسمی دادگستری وجود نداشته باشد طبق ماده ۲۹ قانون کارشناسان رسمی مصوب ۱۳۱۷ عمل می‌شود.

**تبصره ۲** هرگاه مالک یا مالکین کارشناس خود را حداکثر ظرف یک ماه از تاریخ اعلام «دستگاه اجرایی» که به یکی از صور ابلاغ کتبی، انتشار در یکی از روزنامه‌های کثیرالانتشار یا آگهی در محل به اطلاع عموم می‌رسد تعیین ننماید و یا به علت مجهول بودن مالک، عدم تکمیل تشریفات ثبتی، عدم صدور سند مالکیت، اختلاف در مالکیت، فوت مالک و سوانمی از این قبیل، امکان انتخاب کارشناس میسر نباشد دادگاه صالحه محل وقوع ملک حداکثر ظرف ۱۵ روز از تاریخ مراجعه «دستگاه اجرایی» به دادگاه نسبت به تعیین کارشناس اقدام می‌نماید.

**ماده ۵۵۵** املاک تعیین قیمت عبارت است از بهای عادلانه روز تقویم اراضی و ابنیه و تأسیسات و حقوق و خسارات مشابه واقع در حوزه عملیات طرح بدون در نظر گرفتن تأثیر طرح در قیمت آنها.

**تبصره ۱** در مواردی که ملک محل سکونت یا ممر اعاشه مالک باشد علاوه بر بهای عادلانه صدی پانزده به قیمت ملک

تشخیص اینکه مالک در محل ساکن است یا ملک ممر اعاشه وی می باشد با «دستگاه اجرائی» اسناد و اسامی و پرونده  
بروز اختلاف تشخیص نهائی با دادگاه صالحه محل وقوع ملک می باشد که به تقاضای هر یک از طرفین اجرائی  
خواهد کرد.

**تبصره ۲** در صورتی که طبق نظر اداره کشاورزی و عمران روستائی محل، زارعین حقوقی در ملک مورد بحث دادگاه  
باشند حقوق زارعین ذینفع به تشخیص اداره مذکور از محل ارزش کل ملک به آنان پرداخت و بقیه در هنگام انجام  
معامله به مالک پرداخت خواهد شد.

چنانچه در ملک مورد معامله، ساختمان های روستائی فاقد سند مالکیت و نیز هرگونه اعیانی و یا حقوقی بجز  
ریشه، بهای شخم، بذر، کود و سایر زحماتی که زارع برای آماده کردن زمین متحمل شده است وجود داشته باشد برای  
اعیان و حقوق متعلق به آنان برابر قراردادهای موجود بین زارع و مالک و یا طبق مقررات یا عرف محل از طریق اسناد  
یا از سوی کارشناسان تعیین و از محل ارزش کل ملک به ایشان و بقیه به مالک پرداخت می گردد.

**تبصره ۳** چنانچه ملک مورد معامله محل کسب و پیشه اشخاص باشد در صورتی که آن حق کسب و پیشه  
خواهد گرفت که حداقل یک سال قبل از اعلام تصمیم «دستگاه اجرائی» محل کسب و پیشه بوده باشد.

**تبصره ۴** نسبت به املاک موقوفه ای که طبق تشخیص سازمان اوقاف تبدیل به احسن آنها قانوناً مجاز است به طریق  
مذکور در این قانون اقدام و آنها را که شرعاً مجاز نیست به طریق اجاره طویل المدت عمل خواهد شد در صورتی که  
اخیر در صورت وجود اعیانی متعلق به اشخاص و یا حقوق مندرج در تبصره های ۲ و ۳ ماده ۵ این قانون حقوق  
از سوی هیأت کارشناسی مندرج در این قانون تعیین و از محل اعتبار طرح پرداخت و مال الاجاره ملک موقوفه  
نظر گرفتن پرداخت مزبور از سوی هیأت کارشناسی تعیین خواهد شد.

**تبصره ۵** در کلیه موارد مندرج در این قانون هیأت کارشناسی مکلف است براساس مقررات و ضوابط مندرج در قانون  
کارشناسی مصوب سال ۱۳۱۷ و سایر مقررات مربوط حداکثر ظرف یک ماه نظرات خود را دقیقاً اعلام نماید. تصمیم  
کارشناسان طبق آئین نامه دستمزد کارشناسان رسمی و اصلاحات بعدی آن و در صورت اختلاف طبق نظر دادگاه محل  
مشخص و از محل اعتبار مربوط به طرح قابل پرداخت می باشد. نصف هزینه کارشناسی پرداخت شده که به  
مالک می باشد در هنگام انجام معامله از ارزش ملک کسر می گردد.

**ماده ۶** در مواردی که «دستگاه اجرائی» مقتضی بداند و در صورت رضایت مالک عوض اراضی تملیک شده از اراضی  
مشابه ملی یا دولتی متعلق به خود تأمین و با حفظ ضوابط مندرج در قوانین و مقررات مربوط، به مالکین واگذار  
می نماید. در این صورت نیز تعیین بهای عوض و معوض به عهده هیأت کارشناسی مندرج در این قانون می باشد.

**ماده ۷** «دستگاه اجرائی» مجاز است به جای پرداخت حق کسب و پیشه در صورت رضایت صاحب حق تعهد نماید  
که پس از انجام طرح، محل کسبی در همان حدود به صاحب حق واگذار نماید.

**ماده ۸** تصرف اراضی، ابنیه و تأسیسات و خلعید مالک قبل از انجام معامله و پرداخت قیمت ملک یا حقوق مالک  
مجاز نمی باشد مگر آنکه در اثر موانعی از قبیل استنکاف مالک از انجام معامله، اختلافات مالکیت، مجهول بودن مالک،  
رهن یا بازداشت ملک، فوت مالک و غیره انجام معامله قطعی ممکن نگردد، در این صورت جلوگیری از وقفه یا تأخیر  
در اجرای طرح بشرح زیر اقدام می شود:

چنانچه مالک ظرف یک ماه از تاریخ اعلام «دستگاه اجرائی» به یکی از انحاء مقرر در تبصره ۲ ماده ۴ برای انجام  
معامله مراجعه نکند یا از انجام معامله به نحوی استنکاف نماید مراتب برای بار دوم اعلام و پس از انقضای ۱۵ روز  
مهلت مجدد، ارزش تقویمی ملک که طبق نظر هیأت کارشناسی مندرج در ماده ۴ یا تبصره ۲ آن تعیین شده است به  
میزان و مساحت مورد تملک به صندوق ثبت محل تودیع و دادستان محل یا نماینده وی سند انتقال را امضاء و ظرف  
یک ماه به تخلیه و خلعید اقدام خواهد نمود و بهای ملک یا حقوق یا خسارات به میزان مالکیتی که در مراجع ذیربط  
احراز می گردد از سوی اداره ثبت به ذیحق پرداخت و اسناد قبلی مالک حسب مورد اصلاح یا ابطال و مازاد سپرده  
طبق مقررات مربوط به صندوق دولت مسترد می شود. اداره ثبت محل موظف است براساس سند انتقال امضاء شده  
وسیله دادستان یا نماینده وی سند مالکیت جدیدی به میزان و مساحت اراضی، ابنیه و تأسیسات مورد تملک به نام

«دستگاه اجرائی» صادر و تسلیم نماید.

**ماده ۹۵۵** در صورتی که فوریت اجرای طرح با ذکر دلایل موجه به تشخیص وزیر دستگاه اجرائی ضرورت داشته باشد به نحوی که عدم تسریع در انجام طرح موجب ضرر و زیان جبران‌ناپذیری گردد، «دستگاه اجرائی» می‌تواند قبل از انجام معامله قطعی و با تنظیم صورت‌مجلس وضع موجود ملک با حضور مالک یا نماینده وی و در غیاب او و نماینده دادستان و کارشناس رسمی نسبت به تصرف و اجرای طرح اقدام نماید لکن «دستگاه اجرائی» مکلف است حداکثر تا سه ماه از تاریخ تصرف نسبت به پرداخت یا تودیع قیمت عادلانه طبق مقررات این قانون اقدام نماید.

**تبصره** مالک یا صاحب حق می‌تواند در صورت عدم پرداخت بها در مدت مذکور با مراجعه به دادگاه صالحه درخواست توقیف عملیات اجرائی را تا زمان پرداخت بها بنماید و محاکم صالحه به موضوع خارج از نوبت رسیدگی و حکم لازم صادر می‌نمایند و در صورت پرداخت قیمت تعیین شده بلافاصله رفع توقیف عملیات اجرائی به عمل خواهد آمد.

**ماده ۱۰۵۵** چنانچه قبل از تصویب این قانون، اراضی، ابنیه یا تأسیساتی براساس قوانین موضوعه قبلی به تصرف وزارتخانه‌ها، مؤسسات، و شرکت‌های دولتی و یا وابسته به دولت و همچنین شهرداری‌ها، بانک‌ها، و دانشگاه‌های دولتی یا سازمان‌هایی که شمول قانون نسبت به آنها مستلزم ذکر نام باشد درآمده و یا در محدوده مورد تصرف قرار گرفته باشد که براساس قوانین مذکور دولت مکلف به پرداخت بهای عادلانه و حقوق و خسارات متعلقه بوده ولی تعیین بهای آن و یا حقوق و خسارات متعلقه منجر به صدور نظر قطعی در مراجع ذیصلاح نشده باشد و یا به تصرف مجری طرح درنیامده باشد بها و حقوق و خسارات مربوط به شرح زیر پرداخت خواهد شد:

**الف** - ارزش کلیه اعیانی اعم از هرگونه ساختمان، تأسیسات، مستحدثات و سایر حقوق متعلقه طبق مقررات این قانون تقویم و نقدپرداخت می‌شود.

**ب** - بهای زمین‌های دایر در بخش خصوصی به قیمت روز تقویم و پرداخت خواهد شد و بابت زمین‌های موات، جنگل‌ها، مراتع و هر قسمتی که طبق قانون اساسی جزو اموال عمومی درآمده وجه پرداخت نخواهد شد. زمین‌های دایر را به آن قسمت که اضافه بر حداکثر مجاز زمین‌های مذکور در قانون مصوب شورای انقلاب که توسط وزارت کشاورزی پیشنهاد شده هیچگونه وجهی تعلق نمی‌گیرد.

**تبصره ۱** ارزش تقویم شده زمین در صورت اختلاف نظر از طرف هیأت کارشناسان موضوع ماده ۴ این قانون با در نظر گرفتن میانگین ارزش کل مساحت هر ملک تعیین خواهد شد.

**تبصره ۲** هر گونه انتقال قهری و یا ملکیت مشاع به منزله یک واحد مالکیت خواهد بود.

**تبصره ۳** «دستگاه‌های اجرائی» مکلف می‌باشند اعتبار مورد نیاز جهت اجرای مفاد ماده ۱۰ این قانون را پیش‌بینی و پس از تأمین اعتبار لازم به ترتیب فراهم شدن مقدمات انجام معامله قطعی حداکثر ظرف ۵ سال بهای کلیه اراضی متصرفی را پرداخت و تملک نمایند. ادارات ثبت اسناد و املاک مکلف به صدور سند مالکیت می‌باشند.

**تبصره ۴** طرح‌های موضوع این قانون از تاریخ شروع به اجراء از پرداخت هر نوع عوارض مستقیم به شهرداری‌ها مثل انواع عوارض متعلق به زمین و ساختمان و سایر اموال منقول و غیر منقول و حق تشرف و حق مرغوبیت و مشابه آن معاف هستند.

**ماده ۱۱۵۵** هرگاه برای اجرای طرح «دستگاه اجرائی» احتیاج به اراضی دایر یا بایر، ابنیه یا تأسیسات متعلق به سایر وزارتخانه‌ها یا مؤسسات و شرکت‌های دولتی یا وابسته به دولت و همچنین شهرداری‌ها، بانک‌ها، و دانشگاه‌های دولتی و سازمان‌هایی که شمول قانون نسبت به آنها مستلزم ذکر نام است داشته باشد واگذاری حق استفاده به موجب موافقت وزیر یا رئیس مؤسسه یا شرکت که ملک را در اختیار دارد ممکن خواهد بود. این واگذاری به صورت بلاعوض می‌باشد و در صورتی که مسئولین مربوط به توافق نرسند طبق نظر نخست‌وزیر عمل خواهد شد.

**تبصره** در صورتی که اراضی و ابنیه و تأسیسات یا حقوق آن متعلق به شرکت یا سازمان یا مؤسسه دولتی یا وابسته به